

מ.ו. השקעות, חברת השבחת הנדל"ן של משפחת וינברג, פירסמה את הדוחות הכספיים לרבעון הרביעי ולשנת 2025

הונה העצמי של החברה ממשיך לעלות ומסתכם בכ-285.2 מיליון שקל נכון לסוף הרבעון

בעלי השליטה העבירו לחברה קרקע בראשון לציון בשווי 190 מיליון שקל, ששוויה עלה ל-199 מיליון שקל; שווי נדל"ן החברה מסתכם כעת בכ-622.3 מיליון שקל לעומת 389.2 מיליון שקל בסוף 2024

החברה ממוקדת בהשבחת נדל"ן ובתחום המיקרו-ליבינג בתל אביב

מ.ו. השקעות, העוסקת ברכישה, השבחה והחזקה של נדל"ן שרובו למגורים, דיווחה על תוצאותיה הכספיות לרבעון הרביעי ושנת 2025. החברה, הנמנית על קבוצת הנדל"ן של משפחת וינברג, פועלת במודל עסקי ייחודי, המתבסס על עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כתוצאה מפעולות השבחה המתבטאות בהרחבת זכויות בנייה, שינויי ייעוד, קידום תב"עות ועוד; הכנסות החברה מבוססות על דמי השכירות השוטפים מהשכרת נכסים, ובמקרה הצורך גם ממכירתם לאחר ההשבחה.

החברה קיבלה החלטה אסטרטגית להתמקד בתחום המיקרו-ליבינג בתל אביב, בנוסף לפעילותה במקומות נוספים, והחלה לקדם תוכניות השבחה בשלושה נכסים עיקריים: בניין נחמני בתל אביב, ששווי לפי דירות רגילות עומד על כ-106 מיליון שקל ותחת השבחת מיקרו ליבינג יעמוד שווי על כ-131 מיליון שקל, בניין במזא"ה ששווי עומד על כ-96 מיליון שקל בהשבחה רגילה ותחת השבחת מיקרו ליבינג יעמוד שווי על כ-119 מיליון שקל ובניין באידלסון ששווי תחת השבחה רגילה יעמוד על כ-43 מיליון שקל (חלק החברה) ותחת השבחת מיקרו ליבינג על כ-54 מיליון שקל (חלק החברה)

דירות המיקרו-ליבינג, בגודל של כ-40-50 מ"ר, הפכו לטרנד עולמי בערים הגדולות והיקרות, ומיועדות בעיקר לפלח אוכלוסיה גדול של צעירים בעלי מקצועות חופשיים המתמודדים עם עלייה במחירי הנדל"ן בערים הגדולות. כ-70% מהאוכלוסיה בתל אביב פוטנציאלית לדירות אלו (1-2 נפשות בדירה, על פי נתוני הלמ"ס).

להלן מספר דגשים מתוך הדו"חות הכספיים לרבעון הרביעי ולשנת 2025

- **גידול בהון העצמי** – ההחברה דיווחה על הון עצמי של כ-285.2 מיליון שקל לעומת כ-193 מיליון שקל נכון לסוף 2024.
- **שווי נדל"ן החברה** - ליום 31 בדצמבר 2025 עומד שווי הנדל"ן של החברה על 622.3 מיליון שקל לעומת 389.2 מיליון שקל בסוף 2024. הגידול ביחס ל-31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מהעברת קרקע בראש"צ, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025, בשווי של 190 מיליון ש"ח מבעלי השליטה לחברה ומעליית ערך בעקבות הערכות שווי שבוצעו בתקופה לנכסים: קרקע בראש"צ (9 מיליון ש"ח), בניין נחמני (2.7 מיליון ש"ח), בניין במזא"ה (3.8 מיליון ש"ח), בניין באידלסון 17 (2.8 מיליון ש"ח), בניין בבני ברק (15.5 מיליון ש"ח), בניין בתל השומר (1.5 מיליון ש"ח), קרקע בגבעת זאב (7.7 מיליון ש"ח).
- **פרויקט בני ברק** - במהלך חודש אוקטובר קיבלה החברה טופס 4 לדירות המגורים בפרויקט בני-ברק, כאשר הבניין אוכלס ונחתמו כ-41 הסכמי שכירות (מתוך כ-41 דירות לשיווק).

- בחודש נובמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם לפינוי דיירת מוגנת בבניין אידלסון 17 בתל אביב בתמורה לסך של 1.5 מיליון ש"ח, אשר ישולם בשלושה תשלומים עד למועד קבלת החזקה בנכס, הצפוי לחול בחודש מאי 2026. החברה מקדמת בקשה להיתר שיפוץ לבניין, הכוללת 19 דירות, ובהמשך הכנת תב"ע נקודתית לתוספת קומות, כאשר טרם ידוע מספר הדירות שתאושרנה. החברה צופה כי היתר הבנייה והביצוע לפיו יושלמו עד לשנת 2030. שווי הנכס הנוכחי הינו כ-40.6 מיליון שקל כאשר בהשבת מיקרו-ליבינג צפוי שווי הנכס לעמוד על כ-54 מיליון שקל (חלק החברה).
- **הנפקות חוב** - בפברואר 2025 השלימה החברה גיוס סדרת אג"ח רביעית, בהיקף של כ-133 מיליון שקל, בריבית של 4.6% במח"מ של 4.4 שנים. החברה נהנתה מביקושי יתר בהיקף של כ-274 מיליון שקל בשלב המוסדי והציבורי. ביוני הרחיבה החברה את סדרת אג"ח א', בהיקף של כ-6 מיליון שקל, במסגרת הנפקה פרטית לגוף מוסדי מוביל. מיד לאחר השלמת ההנפקה הפרטית ולאחר פרעון החלקי של אגרות החוב שחל ב-30 ביוני 2025, תעמודנה אגרות החוב על סך כולל של כ-74.5 מיליון שקל ערך נקוב.
- בחודש ינואר 2025, התקשרה החברה בהסכם **להעברת מלוא הבעלות בחברות נכס**, המחזיקות בקרקע להשקעה בראש"צ, שבבעלות ד"ר משה וינברג, מבעלי השליטה בחברה. בהתאם להסכם העביר בעל השליטה במסגרת הליך שינוי מבני את מלוא החזקותיו בחברות הנכס לחברה, בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה ללא תמורה נוספת. בעקבות ההעברה, שווי הנדל"ן בחברה מסתכם כעת בכ-614.2 מיליון שקל לעומת כ-389.2 מיליון שקל בסוף 2024.

אודות מ.ו. השקעות

- מ.ו. השקעות הינה חלק מקבוצת הנדל"ן וינברג, הפועלת מזה 50 שנה בהשבחה וניהול נדל"ן מניב בישראל. לקבוצת וינברג ניסיון רב, מתחילת המאה ה-20, בפרויקטים מורכבים, הכוללים תהליכי השבחה ו/או הרחבה של זכויות בנייה, ובמסגרת זו קידמה ומקדמת עשרות פרויקטים בהיקפים גדולים. החברה עוסקת גם בתחום המיקרו ליבינג בתל אביב ורואה בו יעד מרכזי בפעילותה.
- מ.ו. השקעות מתמקדת באיתור, השבחה, ביצוע והחזקה של פרויקטי נדל"ן שרובם למגורים ופועלת באופן מתמיד להגדלת השקעותיה ולהרחבת תיק הנכסים שברשותה. לחברה שמונה נכסים המצויים בשלבי ייזום שונים, להם פוטנציאל השבחה משמעותי. פורטפוליו החברה כולל נכסים ברחוב הושע 21-23 בני ברק; נחמני 64 – דרך בגין 27 בתל אביב; מזא"ה 71 בתל אביב; אידלסון 17 – חברון 2 בתל אביב; תל השומר ברמת גן; גבעת זאב; רחוב תלפיות 30 ברמת גן והקרקע בראש"צ.
- מ.ו. השקעות מתמחה בקידום וניהול תכנון והשבחה סטטוטוריים, לרבות שינויי ייעוד, קידום תב"עות, הרחבת זכויות בנייה, ניהול מו"מ ופינויי דיירים בדיירות מוגנת. החברה מתמקדת באזורי ביקוש, בדגש על גוש דן, וכחלק מאסטרטגייה ליצירת ערך לטווח ארוך, נוהגת החברה להחזיק ביח"ד ולהשכירן לטווח ארוך.
- פעילות החברה כוללת שיתופי פעולה עם אדריכלים, מהנדסים ויועצים מובילים, שעוסקים ומתמחים בתחום מייסדי החברה הם ד"ר משה וינברג וגב' נילי וינברג ויו"ר הדירקטוריון הינו ד"ר גיא וינברג.